

Het retentierecht van de aannemer



Het retentierecht, een effectief middel wanneer je niet wordt betaald of dreigt niet te worden betaald. Een korte uitleg.

Het is inmiddels een bekend gezicht, hekken om een bouwplaats met grote borden met de tekst:

“hier oefent haar retentierecht uit”. Oftewel, weer een aannemer die niet betaald is.

Wat is het retentierecht eigenlijk?

In het kort gezegd, de bevoegdheid van een schuldeiser om een zaak onder zich te houden, een zaak die toebehoort aan de schuldenaar, zolang de vordering van de schuldeiser niet is voldaan.

Denk niet alleen aan de aannemer die niet is betaald, maar ook aan bijvoorbeeld een verhuurder die nog iets van zijn huurder te vorderen heeft. Ik verhaalde hierover al eerder in [een blog](#).

Vereisten

Wat zijn de vereisten om een rechtsgeldig beroep te kunnen doen op het retentierecht? Dat zijn er drie:

- (1) er moet (in beginsel) sprake zijn van een opeisbare vordering;
- (2) er moet voldoende samenhang zijn tussen de opeisbare vordering en de verplichting van de retentor (lees: de schuldeiser) om de zaak weer in de macht van de schuldenaar te brengen;
- (3) de retentor dient de feitelijke macht over de zaak uit te oefenen.

In de praktijk zie je dat het retentierecht vaak in de aannemerij wordt ingezet als pressiemiddel. Met name in deze tijden dat betalingstermijnen fors worden overschreden zie je dat een aannemer naar alle middelen grijpt om zijn rechten zeker te stellen/betaling te verkrijgen.

Maar soms gaat het mis:

Een juridisch mooi voorbeeld is [een uitspraak van de rechtbank Overijssel](#).

Een aannemer had in opdracht van een bouwbedrijf een fundering aangelegd. De factuur werd maar niet betaald. Omdat de factuur niet werd voldaan had de aannemer besloten zijn retentierecht te gaan uitoefenen ten aanzien van enkele zaken op de bouwplaats door de bouwplaats af te zetten met hekken, met daarop de tekst: “*hier oefent ...haar retentierecht uit*”.

Daarbij maakte de aannemer echter een fout. De aannemer had het werk namelijk reeds aan de opdrachtgever opgeleverd en de bouwplaats verlaten. Pas toen de betaling van de factuur uitbleef kwam de aannemer op het idee om terug naar de bouwplaats te gaan om (alshog) het retentierecht uit te oefenen.

Waarom is het vertrek van de aannemer relevant?

Zoals ik hiervoor reeds aangaf dient de retentor de feitelijke macht over de zaak uit te oefenen. Na de oplevering en het vertrek van de bouwplaats was daarmee niet langer aan dit vereiste voldaan. Het ging dus mis ten aanzien van het vereiste als genoemd onder sub 3.

Het oordeel van de rechter

De voorzieningenrechter is er kort over:

“Eén van de vereisten om rechtsgeldig retentierecht te kunnen uitoefenen is, dat de retentor de feitelijke macht over de zaak dient uit te oefenen. In het onderhavige geschil is het weliswaar zo, dat [gedaagde] hekken rond de bouwplaats van [P] heeft geplaatst en aan die hekken borden heeft bevestigd waarop werd meegedeeld dat retentierecht wordt uitgeoefend maar dat heeft zij op 10 april 2013 gedaan, maar de bouwplaats was al eerder door haar verlaten.

Ter zitting is immers door de curator gesteld – en met foto’s onderbouwd – dat de bouwplaats al op 28 maart 2013 was opgeleverd, ontruimd en verlaten. (...) Van het uitoefenen van de feitelijke macht over de bouwplaats van [P] was dan ook geen sprake (meer) en [gedaagde] kon vanaf 28 maart 2013 geen rechtsgeldig retentierecht meer uitoefenen.”

Dus: geen rechtsgeldig beroep op het retentierecht door de aannemer. De aannemer moest de bouwplaats op straffe van een forse dwangsom verlaten. Al met al zeer sneu voor de aannemer.

Zorgplicht

Let op, met het uitoefenen van het retentierecht trek je ook een zorgplicht naar je toe ten aanzien van de zaak waarvoor een beroep op het retentierecht wordt gedaan.

De retentor moet namelijk zorgdragen voor de zaak ‘op de wijze waarop een zorgvuldig schuldenaar dit in de gegeven omstandigheden zou doen’.

De kosten die door de retentor worden gemaakt voor het betrachten van de zorg leveren

overigens een vordering op jegens de schuldenaar waarvoor het retentierecht ook weer kan worden ingeroepen.

Tip voor de (onder)aannemer en de opdrachtgever:

Houd de vinger aan de pols voor wat betreft de betaling van openstaande facturen zodat je tijdig ziet of het nodig is om je retentierecht uit te oefenen. Na de oplevering ben je in principe te laat.

Is een beroep op het retentierecht te laat, dan zijn er overigens nog genoeg andere mogelijkheden om je recht te halen. Het leggen van beslag ten laste van de opdrachtgever is daar een goed voorbeeld van.

Voor de goede lezer is de tip natuurlijk evengoed van toepassing op de opdrachtgever die een dergelijke kwestie aan de hand heeft of krijgt.

Meer weten over het retentierecht, het leggen van beslag of incasso?

M2 Advocaten